



TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

RGE N. 58 / 2025

Giudice

G.E. DOTT. ATTILIO BURTI

Creditore procedente

Parte esecutata



Esperto Stimatore

LUCIANA CORRADINI architetto

mail: luciana.corradini.vr@gmail.com

T. 045.7153450 M. 338.9308778

Custode Giudiziario

Avv. VICENZONI FRANCESCO

Via Mercuzio, 1 - Verona

pec: avvfrancescovicenzoni@pec.it

LUCIANA CORRADINI architetto

via Piorta, 44 - 37012 Bussolengo (Verona)

p.Iva : 02846450233 C.F. CRRLCN58T70G481V

mail: luciana.corradini.vr@gmail.com pec: luciana.corradini@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici demografici	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3.	Descrizione dei beni	
D.1.3.1.	Contesto	9
D.1.3.2.	Descrizione del compendio immobiliare	10
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	19
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	20
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	20
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	23
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	26
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	26
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	26
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	28
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	28
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	28
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	28
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	28
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	28
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	28
D.1.13.	Valutazione del lotto	
D.1.13.1.	Consistenza	29
D.1.13.2.	Criteri di stima	30
D.1.13.3.	Stima	32
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	35
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	35
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	36

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzoni Francesco - Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO



Procedura	RGE 58/2025
Lotto	UNICO
Diritto Oggetto di Vendita	Piena Proprietà dell'intero Compendio, suddiviso in due quote da 1/2 ciascuno
Tipologia Immobiliare	FABBRICATO P.T-1-2 CON CORTE PERTINENZIALE E TERRENO AGRICOLO
Ubicazione	ALBAREDO D'ADIGE (VR), Località PRESINA Via Palazzetto n.11
Dati Catastali	<p>NCEU Fg 19</p> <ul style="list-style-type: none"> - Part. Mp 380 Sub.1 A/3, Cl.2, 11vani P.T-1-2 Tot. 319mq. Tot. escl. aree scoperte 319mq. R. E.437,44. - Part. Mp 380 Sub.2 C/6, Cl.4 Cons.13 mq. P.T Tot. 16 mq. R. E.11,41 (demolito). - Part. Mp 380 Sub.3 C/2 Cl.1 Cons.396 mq. P.T-1 Sup. Tot. 399mq. R. E.306,78. - Part. Mp 380 Sub.4 P.T B.C.N.C. - Part. Mp 380 Ente Urbano superficie 1624 mq.. - Part. Mp 378 mq.4.751 SEMIN IRRIGUO cl.3 R.D. Euro 52,43 R.A. Euro 26,99.
Valore di Stima al netto delle decurtazioni	Euro 124.0000
Stato Occupazione	vuoto - Fabbricato in corso di ristrutturazione
Irregolarità Edilizie	presenti
Irregolarità Catastali	non aggiornato
Esistenza di Formalità non cancellabili	-----
Note	Il sub. 2 è stato demolito per ristrutturazione. Il mp.380 E.U. risulta intestato alla precedente Ditta. Inoltrata Istanza per aggiornamento.



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzino Francesco - Verona

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3 / 36



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA



[REDACTED] sono titolari di diritti per la quota di 1/2 ciascuno degli immobili pignorati nel comune di ALBAREDO DI ADIGE (VR).



C. LOTTO UNICO



I beni esecutati si costituiscono di un fabbricato in ristrutturazione con area pertinenziale e di un terreno agricolo. Si ritiene che il frazionamento in due lotti distinti non sia vantaggioso per la procedura esecutiva per i motivi di seguito illustrati.

Premesso che la trasformazione di tutto il fabbricato in residenziale deve rispettare gli indici standard urbanistici del Piano degli Interventi e, per raggiungere tali standard, è necessario dotarsi di maggior terreno rispetto all'attuale superficie pertinenziale. Per poter costituire due Lotti sarebbe quindi necessario frazionare il terreno agricolo in due porzioni: una da accoppare al fabbricato e una residuale di mq.3.000 (un campo), da vendere separatamente. A tale proposito è stato analizzato il mercato immobiliare dei valori agricoli di terreni a seminativo (incolto) ed è stato verificato che in generale tale valore si aggira intorno ai E.2.5/mq.. Il residuo terreno pur riservando una superficie di un campo (3.000 mq.) e l'accesso dalla strada, risulterebbe con una forma irregolare a "elle" di poca appetibilità sul mercato libero. L'unico soggetto che potrebbe manifestare un concreto interesse per il terreno sarebbe il fondo confinante. Data la sua posizione privilegiata e il diritto di prelazione, esiste tuttavia il rischio che l'acquirente confinante possa indurre un ulteriore deprezzamento del bene, presentando un'offerta significativamente inferiore al potenziale valore di mercato, rendendo così l'operazione vana.

Considerando i costi per il frazionamento (indicativamente intorno ai E.2.500) e la limitata appetibilità si ritiene che dividere il terreno non sia maggiormente redditizio e che quindi gli immobili pignorati non siano comodamente divisibili. Per questo si dispone un lotto unico.

D. DESCRIZIONE

D.1. LOTTO UNICO



D.1.1. Proprietà



RICOSTRUZIONE DELLA PROVENIENZA

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 30/04/2025,

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzoni Francesco - Verona

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4 / 36



si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili in Albaredo D'adige Fg.19 Part. 380 Sub.1 Part. 380 Sub. 2 Part. 380 Sub.3 Part. 380 Sub.4, Albaredo D'Adige Fg.19 Part. 378 Part. 380 E.U. è pervenuta per atto di compravendita del 07/05/2003 N. di Rep. 111533/15325 Notaio MACCHI SERGIO Sede LEGNAGO (VR) trascritto

REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO

All'atto dell'acquisto del diritto di proprietà e della notifica dell'atto di pignoramento il regime patrimoniale era il seguente:

- Compravendita 2003 : [REDACTED] a Legnago (VR) per il diritto di quota proprietaria dei beni esecutati pari a 1/2 e [REDACTED] per il diritto di quota proprietaria dei beni esecutati pari a 1/2 risultano entrambi di STATO LIBERO.

- Verbale pignoramento 2025 : [REDACTED] per il diritto di quota proprietaria dei beni esecutati pari a 1/2 [REDACTED] per il diritto di quota proprietaria dei beni esecutati pari a 1/2 risultano entrambi di STATO LIBERO a seguito atto di separazione Giudiziale del Tribunale Ordinario di Verona del 21/11/2021 n. 2260/2021.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici demografici

DALL'ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO

All'anagrafe del Comune di MINERBE risulta che i [REDACTED]

[REDACTED] hanno contratto matrimonio il 25/04/2005.

Annotazioni:

- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio contro scritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.
- Con provvedimento del Tribuhale Ordinario di Verona del 21/11/2021 n. 2260/2021 è stata pronunciata la separazione giudiziale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto (Esito accoglimento parziale).

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA

- [REDACTED] ha avuto i seguenti movimenti:
- dal 24/08/1968 fino al 07/06/2004 in [REDACTED]
 - dal 08/06/2004 fino al 24/04/2005 in [REDACTED]
 - dal 25/04/2005 fino al 17/12/2019 in [REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzoni Francesco - Verona

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- dal 18/12/2019 fino al 28/03/2022 in [REDACTED]
- dal 28/03/2022 fino ad oggi [REDACTED]



La [REDACTED] ha avuto i seguenti movimenti:

- dal 04/10/1975 fino al 08/06/2004 in [REDACTED]
- dal 08/06/2004 fino al 15/03/2023 [REDACTED]
- dal 16/03/2023 a tutt'oggi [REDACTED]



STATO FAMIGLIA

[REDACTED] all'anagrafe della popolazione residente nel comune di Albaredo D'Adige dalla data del 8/06/2004 e fino alla data del 22/05/2023 era iscritto nella famiglia composta da:

- [REDACTED] Trasferito in altra via in data 17/12/2019.
- [REDACTED] il 08/06/2004.
- [REDACTED]

[REDACTED] all'anagrafe della popolazione residente nel comune di [REDACTED] alla data della cancellazione avvenuta il 08/06/2004 era iscritta la famiglia [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

All'anagrafe della popolazione residente nel comune [REDACTED] alla data odierna è iscritta la famiglia n.1063 composta da:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI AGGIORNATI

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzoni Francesco - Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



presente relazione risulta essere censito con i seguenti identificativi:

Comune di ALBAREDO D'ADIGE (VR) VIA PALAZZETTO n. 11

- NCEU - Fg. 19 Mp 380 Sub.1 Cat. A/3 Cl.2 Cons. 11vani P.T-2 Totale 319 mq. Totale escluse aree scoperte 319 mq. Rendita E. 437,44.
 - NCEU - Fg. 19 Mp 380 Sub.2 Cat.C/6 Cl.4 Cons. 13 mq. P.T Tot. 16 mq. Rendita E. 11,41.
 - NCEU - Fg. 19 Mp 380 Sub.3 Cat.C/2 Cl.1 Cons. 396 mq. P.T-1 Sup. Totale 399mq. Rendita E. 306,78.
 - NCEU - Fg. 19 Mp 380 Sub.4 P.T Bene Comune Non Censibile.
 - NCT - Fg. 19 Mp 380 (E.U.) Ente Urbano superficie 1624 mq..
 - NCT - Fg. 19 Mp 378 mq.4.751 SEMIN. IRRIGUO di cl. 3 R.D. Euro 52,43 R.A. Euro 26,99.
- Si precisa che la particella Fg.19 mp.380 sub.2 è stata demolita conformemente al progetto di ristrutturazione.

Detti immobili risultano intestati catastalmente a:

- 1) [REDACTED] per la Quota di 1/2.
- 2) [REDACTED] per la Quota1/2.

Si precisa che la particella Fg.19 mp.380 E.U. è intestata al Catasto Terreni all'

STORIA CATASTALE

Comune di ALBAREDO D'ADIGE Via Palazzetto 11

NCT - Fg. 19 Mp 380 Ente Urbano superficie mq.1624 derivante da VARIAZIONE del 22/02/2003 Pratica n. 221507 in atti dal 22/02/2003 (n. 1762.1/2003).

Annotazioni: comprende le particelle n.n. 379,98,125.

NCT - Fg. 19 Mp 378 SEMIN IRRIGUO derivante da Frazionamento del 22/02/2003 Pratica n. 221507 in atti dal 22/02/2003 (n. 1762.1/2003).

NCEU - Fg. 19 Mp 380 Sub. 4 P.T. derivante da COSTITUZIONE del 04/04/2003 Pratica n. 127762 in atti dal 04/04/2003 COSTITUZIONE (n. 1366.1/2003).

NCEU - Fg. 19 Mp 380 Sub.1-2-3 P.T.1-2 derivanti da COSTITUZIONE del 04/04/2003 Pratica n. 127762 in atti dal 04/04/2003 COSTITUZIONE (n. 1366.1/2003). Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

DATI CATASTALI DI PIGNORAMENTO

Atto pignoramento del 10/02/2025 Rep.1043/2025 di immobili siti nel Comune di Albaredo D'Adige (VR) via Palazzetto n.11, PT-1-2. Piena proprietà per 1/2 del

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzoni Francesco - Verona

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NCT - Foglio 19 Particella 378 Cat. T

NCEU - Foglio 19 Particella 380 Subalterno 1 Cat. A/3

NCEU - Foglio 19 Particella 380 Subalterno 2 Cat. C/6

NCEU - Foglio 19 Particella 380 Subalterno 3 Cat. C/2

NCT - Foglio 19 Particella 380 Subalterno 4 Cat. T

NCEU - Foglio 19 Particella 380 Ente Urbano Cat. EU

NOTA DI TRASCRIZIONE

Atto pignoramento Trascritto il 30/04/2025 ai n.n. RG.17128 RP.12543 di immobili siti nel Comune di Albaredo D'Adige (VR) via Palazzetto n.11, PT-1-2:

Unità negoziale n.1

NCT - Foglio 19 Particella 378 Natura T - Terreno

NCEU - Foglio 19 Particella 380 Subalterno 1 Natura A/3 - Consistenza

NCEU - Foglio 19 Particella 380 Subalterno 2 Natura C/6 - Consistenza

NCEU - Foglio 19 Particella 380 Subalterno 3 Natura C/2 - Consistenza

NCT - Foglio 19 Particella 380 Subalterno 4 Natura T - Terreno

NCEU - Foglio 19 Particella 380 Subalterno - Natura EU - Ente Urbano

DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

C'è perfetta corrispondenza tra il pignoramento notificato, la nota di Trascrizione e i dati catastali che colpiscono le singole Unità Immobiliari, nonostante siano evidenti le discrepanze riscontrate con riferimento al Mp.380 EU e al MP.380 sub. 2.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILI

Compendio agricolo sito nel Comune di ALBAREDO D'ADIGE (VR) in Località Presina alla via Palazzetto civico 11. E' costituito da un Fabbricato residenziale, in via di ristrutturazione, una corte pertinenziale e un terreno agricolo adiacente.



Google Maps

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzoni - Fornace - Verona

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8 / 36

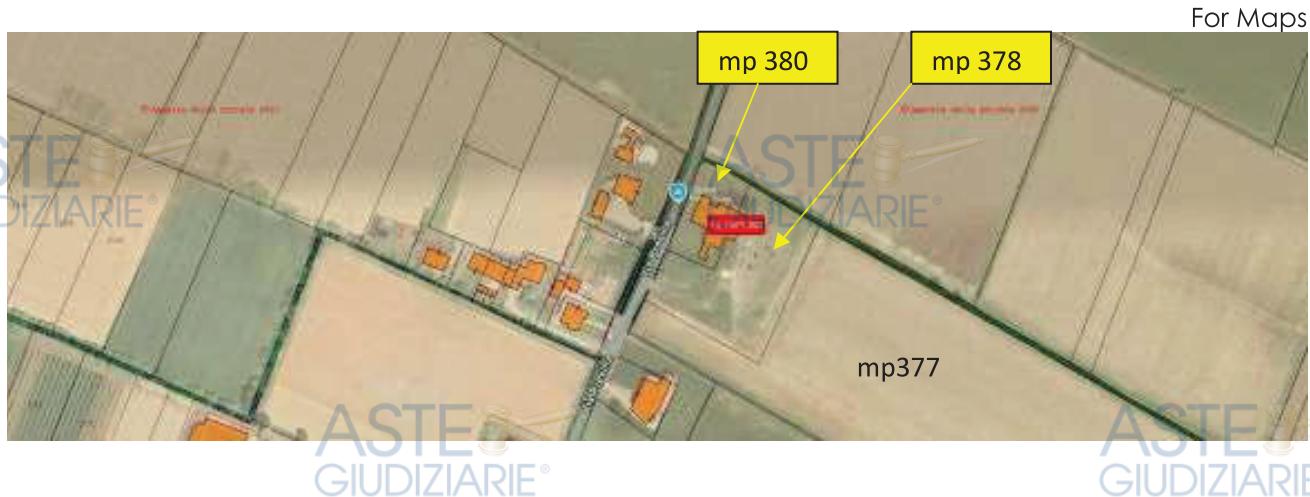
CONFINI

I confini dell'intero partendo da destra verso sinistra corrispondono a :

Il MP.380 (Abitazione e Magazzino): confina con i mp.li 378 in ditta alla medesima, con la via Palazzetto e con lo scolo Bagnoli.

Il MP.378 (Terreno): confina con il mp.377 in ditta [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2,
con la via Palazzetto, con il mp.380 su due lati e con lo scolo Bagnoli.



For Maps

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova lungo la strada comunale nella fascia periurbana del comune di Albaredo d'Adige, in località Presina. L'area circostante è prevalentemente agricola, caratterizzata da edifici bassi, in parte allineati lungo la strada principale e in parte sparsi, tutti dotati di ampi spazi esterni. Recentemente, la zona ha visto la realizzazione e la vendita di nuove costruzioni, nonostante i servizi residenziali siano limitati alla fermata dell'autobus e alla chiesa. Gli altri servizi essenziali sono collocati nel capoluogo comunale, distante circa 5-6 km.

I Servizi principali sono a circa 6-7 km di distanza rispetto alla posizione dell'immobile (bollino rosso)

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	1
<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro	4
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	2

<input checked="" type="checkbox"/> Salute	1
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	2

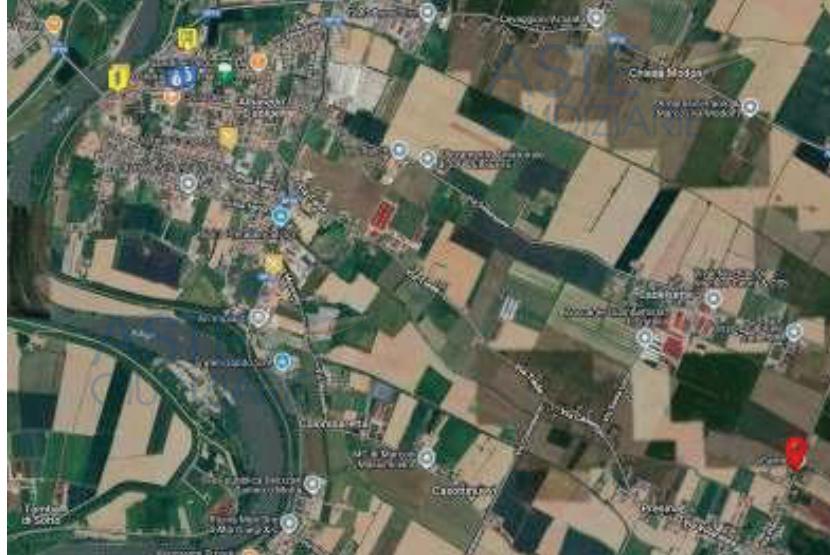
Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzini Francesco - Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



D.1.3.2. Descrizione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato in ristrutturazione dotato di area esterna pertinenziale e di un terreno agricolo confinante. La proprietà è delimitata da terreni coltivati e da una roggia denominata scolo Bagnoli che corre parallelamente a un sentiero in terra battuta.

In origine era composto da abitazione principale, disposta su due piani con il sottotetto (sub.1), e da annessi rustici posti in aderenza a servizio della conduzione del fondo agricolo (sub.3). Con l'avvio della ristrutturazione, l'intero fabbricato è stato, e tuttora è, oggetto di trasformazione mediante la demolizione di alcune superfetazioni esterne (sub.2) e l'adattamento degli spazi interni alla nuova destinazione prettamente residenziale.

Attualmente risulta in totale stato di abbandono.

FABBRICATO ESTERNO

L'immobile è costituito da due fabbricati adiacenti. Il primo fabbricato, di tipo residenziale, si sviluppa su tre livelli : piano terra, piano primo e sottotetto. Presenta un tetto a due falde inclinate e comprende un terrazzino al piano primo, e una piccola loggia sia al piano terra che al piano primo. Il secondo fabbricato, ex annesso rustico, è posto in aderenza al primo e si compone di due volumi distinti. Il primo volume presenta un piano terra, un piano primo e un tetto a doppia falda inclinata che include un ampio portico. Qui sono presenti due grandi portali in mattoni (lateralì) e uno che delimita la chiusura sul lato sud, tutti affacciati sull'area esterna pertinenziale. Il secondo volume, situato sotto lo stesso tetto, si estende su due livelli con un lato che si affaccia sul portico.

Finiture : Le superfici esterne sono prevalentemente intonacate, ad eccezione dei lati del portico e della legnaia, che presentano mattoni e pietra a vista. Le aperture esterne di porte e finestre sono disomogenee alcune caratterizzate da archi in mattoni, stipiti

intonacati e davanzali in pietra (Edificio BC), mentre altre sono esclusivamente contornate da elementi in pietra (Edificio A). Sono presenti, i canali di gronda, mancano i pluviali le chiusure dei serramenti e le scale di accesso ai piani.

Struttura portante: La struttura principale dei fabbricati è in pietra e mattoni mentre la copertura è a doppia falda inclinata con struttura lignea e manto in coppi sorretta, nella parte centrale del portico, da un pilastro in mattoni.

Impianti: non risultano installati.

Stato manutenzione: Il fabbricato esterno si trova in uno stato di totale abbandono.

L'intonaco è sporco, principalmente a causa della mancanza di finitura degli elementi di scolo e di impermeabilizzazione. La copertura del fabbricato invece è in buono stato.

FOTO

Prospetto Sud



Prospetto Nord verso lo scolo Bagnoli



Tabella sintetica delle Caratteristiche

FABBRICATO ESTERNO	Descrizione	Condizioni
Pareti	Intonacate, isolate	buone
Pavimenti , Serramenti, Oscuranti	assenti	-----
Parapetti balconi	assenti	-----
Canali di gronda	In rame	buone
Pluviali	assenti	-----
Comignolo	mattoni	buone
Copertura	isolata	buone
Strutture portanti	Descrizione	Condizioni
In verticale	Muri in pietra e mattoni	buone
Solai	In legno con soprastante cappa in calcestruzzo armato	buone
Copertura	In legno, tetto ventilato	buone
Impianti	Descrizione	Condizioni
assenti	-----	-----

FABBRICATO Interno

La ristrutturazione del compendio agricolo è stata progettata in funzione della sola residenza. Il progetto prevede la realizzazione di due unità abitative, tra loro comunicanti attraverso i servizi accessori comuni, e di una terza unità abitativa. La prima unità si sviluppa sui due piani del Fabbricato A e comprende una zona giorno con servizi, al piano terra, e una zona notte con servizi, al piano primo; è prevista una scala interna di collegamento. La seconda unità, comunicante con la prima, si sviluppa solo al piano terra con una zona

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzoni Francesco - Verona

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



giorno, una zona notte e i servizi. Tra le due unità si collocano i vani accessori accessibili da entrambe. La terza unità invece si sviluppa solo al piano primo con una zona giorno, una zona notte con servizi. Al centro un grande portico a doppia altezza che si imposta sul prolungamento della falda del tetto corrispondente al fabbricato B.

La distribuzione degli spazi interni rilevata con il sopralluogo richiama quella del progetto di ristrutturazione in cui si prevede:

- Nel fabbricato A

piano terra : una cucina, un soggiorno, uno studiolo, un bagno con antibagno, l'ingresso aperto sul soggiorno e sulla cucina, la scala interna di comunicazione e il locale dispensa.

piano primo : due bagni con antibagno, due camere da letto, un ripostiglio e il corridoio.

piano secondo (sottotetto): due grandi vani mansardati.

- Nel fabbricato B

piano terra : una Taverna, una Lavanderia, un bagno, una Cantina e una Camera Letto.

piano primo : una Mansarda con ballatoio aperto sul portico.

- Nel fabbricato C

piano terra : un angolo cottura con soggiorno, un bagno, una camera letto, un corridoio.

piano primo : un angolo cottura con soggiorno, uno studiolo, un bagno, una camera letto, un corridoio.

I locali del fabbricato B e C e il sottotetto del fabbricato A si affacciano sul portico ove è previsto il collocamento della scala che accede al ballatoio del piano primo Fabbricato B e C e al sottotetto del fabbricato A.

Il sopralluogo ha evidenziato la presenza di tramezzature in laterizio all'interno di tutti i corpi di fabbrica sia in controparete che nella suddivisione degli spazi interni, la formazione di aperture sui muri portanti di spina e sulle tramezzature, il consolidamento dei solai orizzontali e della copertura, la posa di architravi in ferro, la realizzazione del solaio del balconcino e di due piccole logge al PT e P1°, il trattamento e la sabbiatura dei solai in legno, la posa dell'isolante in intercapedine e i contorni di porte e finestre. Si calcola che l'altezza interna sottotrave al netto dei lavori finiti sia pari a m.2,70 per tutte le Unità.

Finiture : assenti

Struttura portante : solai orizzontali e solaio di copertura con struttura portante in legno, numero 2 aperture sui muri portanti di spina con architravi in ferro, solaio balconcino in cls.

Impianti : assenti

Stato manutenzione : Il fabbricato si presenta al grezzo, mancano le cassemorte, i massetti e i sottofondi, gli intonaci le scale di accesso ai piani superiori, i parapetti e i bancali interni, le tinteggiature, i pavimenti e i rivestimenti, i serramenti e tutte le opere di finitura. Attualmente risulta in completo stato di abbandono, sono presenti all'interno una colonia di piccioni e una notevole quantità di guano e carcasse morte di volatili sparse in particolare sul pavimento del portico e ai piani superiori. Le travi dei solai e della copertura risultano imbrattate di escrementi. Per queste ragioni è indispensabile una bonifica interna che

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzoni Francesco - Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dovrà essere affidata a una ditta specializzata.



FOTO

FABBR.A - Bagno



FABBR.A - Bagno



FABBR.A - Ingresso principale



FABBR.A - Soggiorno cucina



FABBR.B - Taverna



FABBR.B - Portico



Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzino Francesco - Verona

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





FABBR.B - Servizi comuni



FABBR.B - Camera letto 1



FABBR.B - Soggiorno Cucina



FABBR.B - Camera letto 2

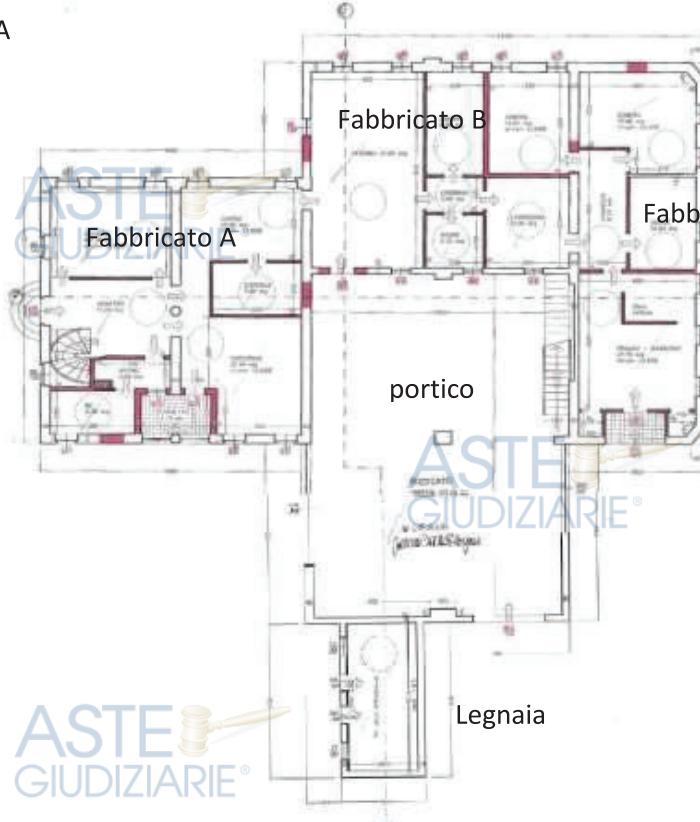


Planimetria Fabbricato - Progetto di ristrutturazione approvato :

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO TERRA

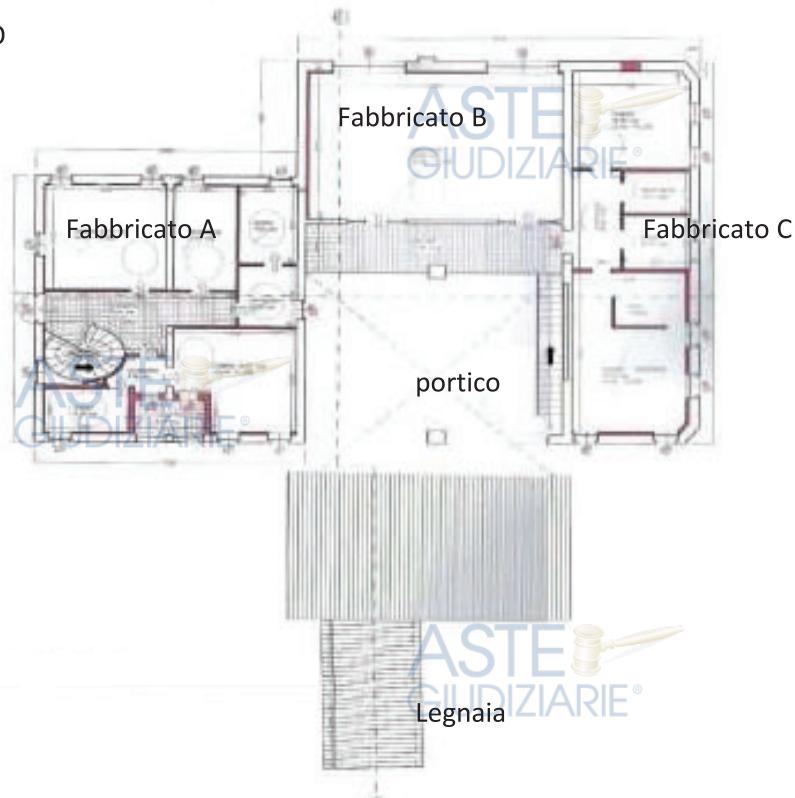


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO PRIMO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzoni Francesco - Verona

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

15 / 36

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Tabella sintetica

ABITAZIONE	Descrizione	Condizioni
Contropareti	In laterizio	grezzo
Tramezze	In laterizio (distribuite secondo il progetto approvato)	grezzo
Intonaci	assenti	-----
Finiture	assenti	-----
Struttura portante	Descrizione	Condizioni
Verticale	Muratura in Pietra mattoni / pilastri in mattoni	grezzo
Solai	In legno con cappa armata e isolamento acustico	grezzo
Scale e parapetti	assenti	-----
Impianti	Descrizione	Condizioni
assenti	-----	-----

LEGNAIA

Si tratta di un piccolo fabbricato posto in aderenza al portico identificato come ex legnaia e destinato dall'intervento della ristrutturazione a mero ripostiglio. Di forma rettangolare ha una copertura ad una falda inclinata, composto solo dal piano terra. Si presenta finestrato sul lato strada e cieco sul retro. Le superfici esterne sono faccia a vista in mattoni e pietra con gronda in mattoni, privo di elementi di scolo.

Finiture : assenti.

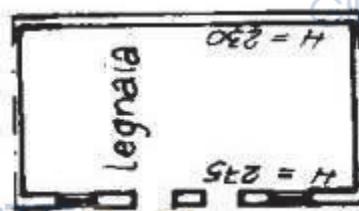
Struttura portante: La struttura principale è in pietra e mattoni mentre la copertura è costituita da struttura lignea con soprastante manto in coppi di laterizio.

Impianti : assenti.

Stato manutenzione : Fatiscente.



Planimetria Legnaia - Stato di Fatto



AUTORIMESSA

Il garage, corrispondente alla particella 380 sub.2, fa parte delle superfetazioni demolite a seguito approvazione del progetto di ristrutturazione.

DEMOLITO	PIANO TERRA

AREA ESTERNA PERTINENZIALE

L'area esterna si sviluppa su tre lati intorno al fabbricato ed è completamente inerbita. Confina con Via Palazzetto su un lato, con un terreno seminativo privato su due lati, e con lo Scolo Bagnoli sul lato rimanente. Il lato che confina con Via Palazzetto è delimitato da una rete metallica fissata a pali di ferro su un muretto in mattoni intonacato. Qui sono

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzoni Francesco - Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



presenti due grandi cancelli carrabili a due ante in ferro, sostenuti da due pilastri in muratura intonacati. I cancelli sono sprovvisti di impianto elettrico e sono chiusi con lucchetti. Sul lato che confina con lo Scolo Bagnoli si trova un filare di siepi campestri e altri arbusti tipici della zona.

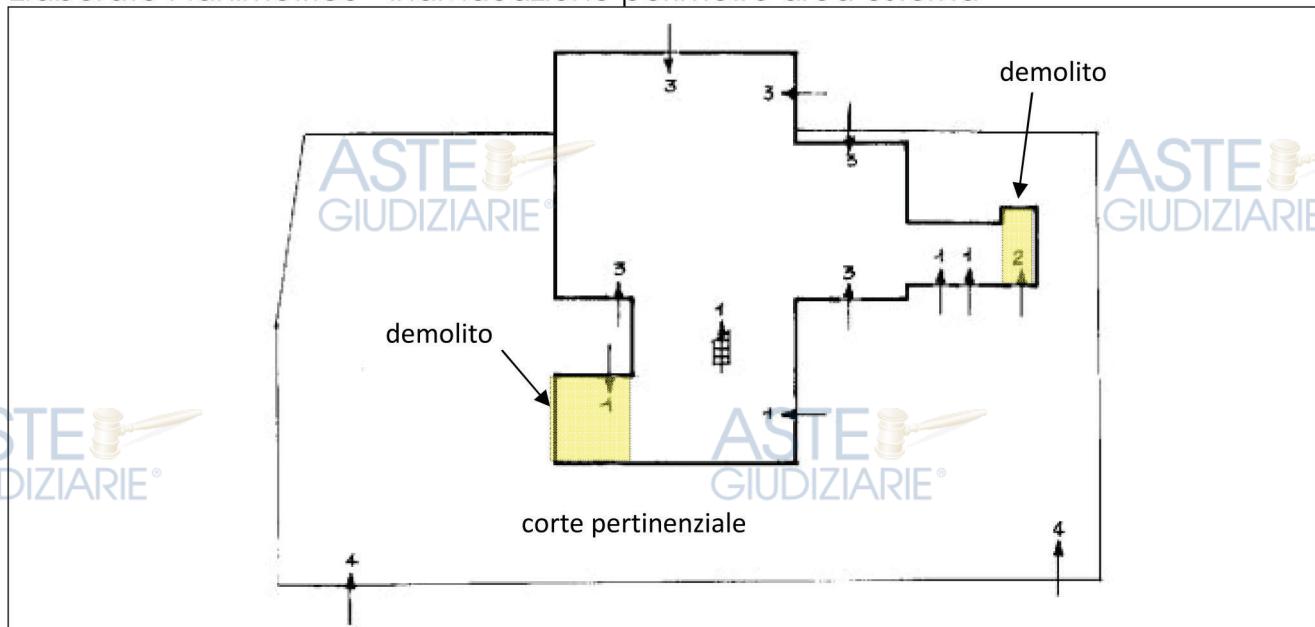
Finiture : nessuna

Impianti : assenti

Stato manutenzione : L'Area esterna risulta attualmente impraticabile per la presenza di erba alta. La recinzione esterna e i due cancelli si presentano in precario stato di conservazione, come pure il muretto e i pilastri intonacati. Si segnala la presenza di una buca inerbita larga circa m.1,50, realizzata durante la fase di cantiere per il contenimento della fossa di raccolta delle acque meteoriche, nonché alcune reti elettrosaldate conficcate nel terreno che impediscono l'accesso alla proprietà per motivi di sicurezza.

Area in totale stato di abbandono.

Elaborato Planimetrico - individuazione perimetro area esterna



FOTO

Area esterna



Cancello su via Palestotto



Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzoni - Fornaci Verona
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

18 / 36

Tabella sintetica Caratteristiche

AREA PERTINENZIALE	Descrizione	Condizioni
Area esterna	In stato di abbandono	incolta
Impianti	Descrizione	Condizioni
Assenti	-----	-----

TERRENO

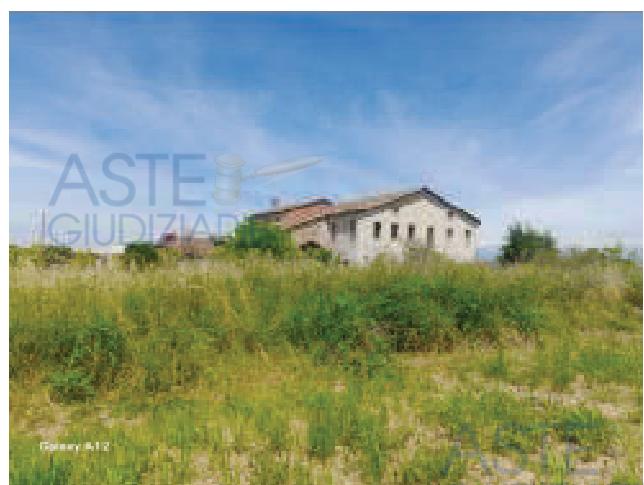
Si tratta di un terreno prevalentemente agricolo con qualità a seminativo irriguo, classe 3, della Superficie di mq 4.751 accessibile direttamente dalla strada asfaltata. Presenta una forma irregolare che si estende ad "elle" intorno alla proprietà, a partire dal pilastro del cancello grande sulla Strada Comunale e fino allo scolo Bagnoli. Il terreno è aperto e privo di recinzioni, delimitato solo su un lato dalla Roggia. Una parte di questo ricade in zona agricola e una piccola parte in zona residenziale.

Destinazione d'Uso : agricolo

Impianti : Nessuno

Stato manutenzione : Il terreno è incolto in stato di totale abbandono con erbacce alte che non consentono l'attraversamento.

FOTO



Terreno sui due lati della proprietà

TERRENO	Descrizione	Condizioni
Qualità	Seminativo	Incolto
Accesso	Da strada Comunale	Privo di chiusura
Recinzione	assente	-----
Impianti	assenti	-----

D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

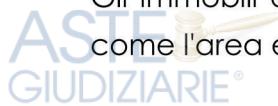
Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

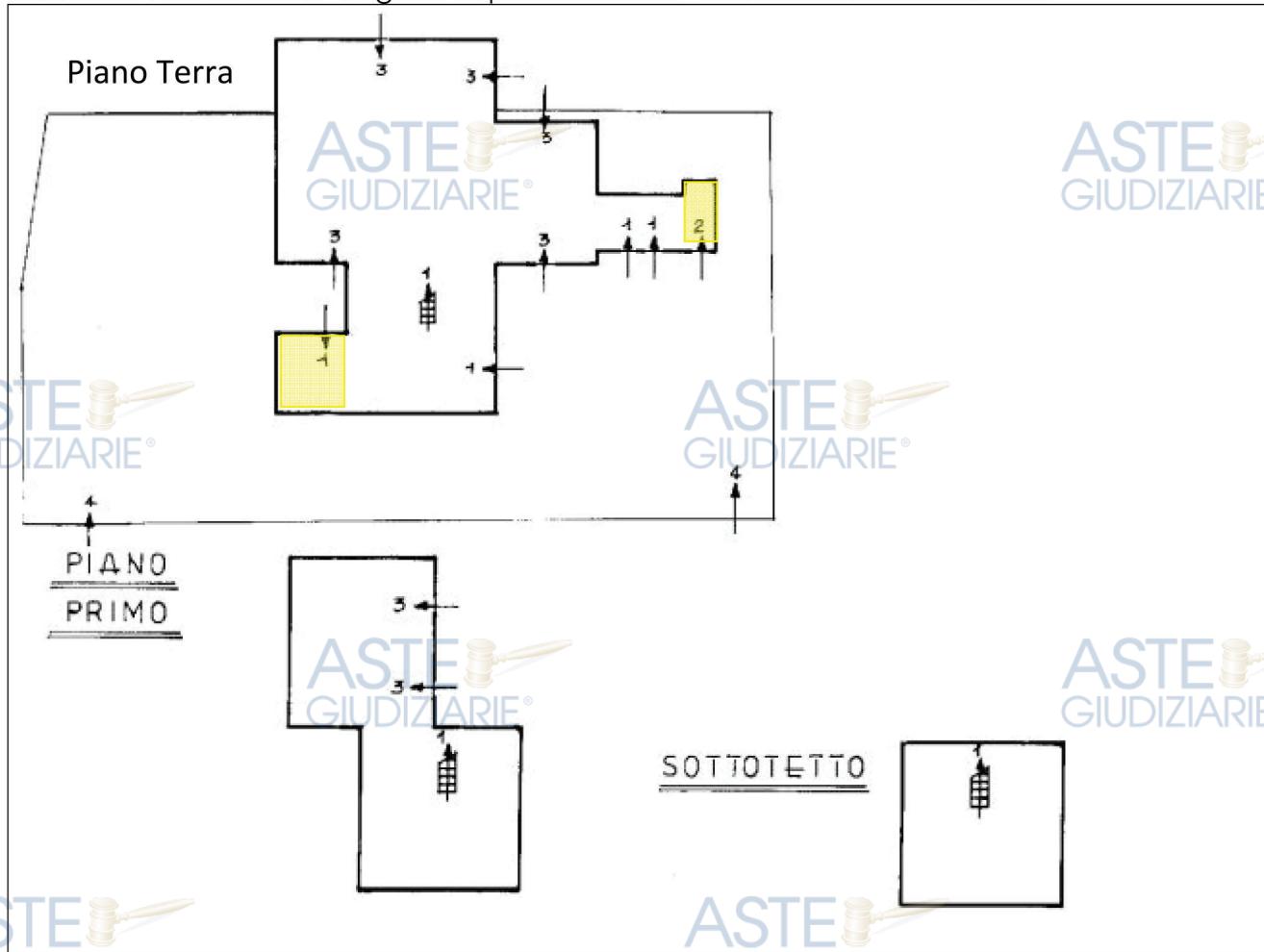
Custode : Avv. Vicenzino Francesco Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobili eseguiti non sono parte di un condominio tuttavia godono di parti comuni come l'area esterna pertinenziale che (attualmente) si identifica con il Mp. n.380 sub 4.



Elaborato Planimetrico - in giallo le parti demolite - stato ante ristrutturazione



D.1.3.4. Individuazione degli accessi del bene immobile

L'accesso al compendio immobiliare avviene dalla via Palazzetto attraverso due ingressi carrabili.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto della presente relazione identificati al Fg.19 Mp.380 ricadono nel vigente P.I. in Z.T.O. "B3" Residenziale estensiva di completamento art. 5.7.



L'area edificata è inserita nel Piano degli Interventi alla Variante 1 come Ambiti di Urbanizzazione Consolidata art.13 comma 9 LR14/2017. Gli strumenti legislativi di riferimento sono: PRG, PAT, PATI, VARIANTI, Regolamento Edilizio, NTO, NTA. I beni risultano esterni all'ambito di Tutela Paesaggistica ma soggetti al vincolo della fascia di rispetto stradale.

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

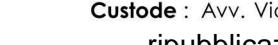
Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzoni - Verona

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

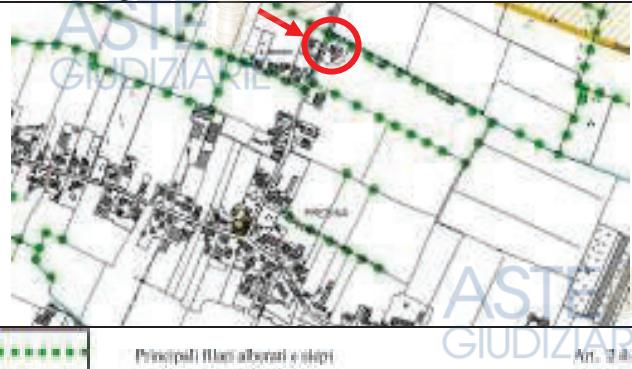
20 / 36



PAT 1 Vigente - Carta Vincoli



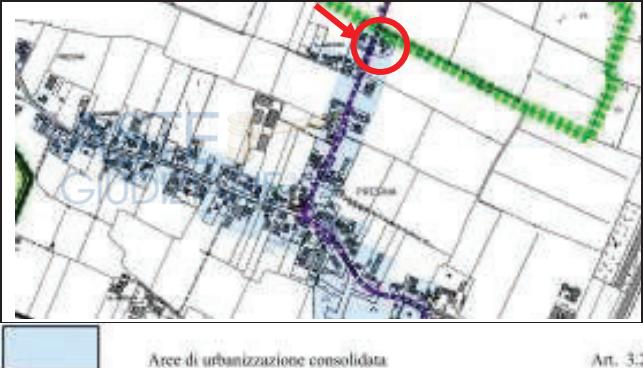
PAT 2 Vigente - Carta Invarianti



PAT 3 Vigente - Carta delle Fragilità



PAT 4 Vigente - Carta delle Trasformabilità



PI - Variante 1 - Località Presina



Art. 2.4.3 NTA PAT - Invarianti di natura paesaggistica : Principali filari alberati

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13, LR 20/2002 Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali, Piano stralcio per la tutela del rischio idrogeologico del Bacino dell'Adige. Rif. Cartografia: Tav. 2 Carta delle Invarianti, Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Con il presente articolo viene tutelato l'argine della Roggia : sono vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità.

Art. 2.5.1 NTA PAT - Compatibilità geologica dei suoli : Aree idonee

Si tratta della parte del territorio comunale soggetta a limitato rischio in caso di esondazione e non soggetta a fenomeni di ristagno idrico o di difficoltà di scolo delle acque; le caratteristiche geotecniche dei terreni sono variabili e devono

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzino - Fornaci - Verona

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



pertanto essere opportunamente verificate. In queste zone si prescrive comunque la predisposizione di relazione geologica e/o geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'edificio



Art. 3.2.1 NTA PAT - Ambiti di urbanizzazione consolidata

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono le parti di territorio dove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati dando forma ad insediamenti strutturati : la trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edili diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti già convenzionati.

Art. 5.7. NTO PI - ZONA B3 - Residenziale estensiva di completamento

1. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici da realizzare in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:

- a) Residenziale;
- b) Turistico;
- c) Direzionale;
- d) Commerciale;
- e) Artigianato di servizio;
- f) Servizi.

2. Le funzioni diverse dalla residenze sono consentite sino ad un massimo del 50% della superficie lorda di pavimento realizzabile o realizzata complessiva su più piani e comunque sempre ammesse al piano terra di ogni edificio; i locali a ciò destinati devono avere le caratteristiche di legge quali altezze, superfici minime, locali servizi, nonché l'integrale rispetto di quanto prevede la L.R. n. 50/2012 sul commercio; il conteggio delle superfici va effettuata al lordo delle murature e con l'esclusione del vano scala, ascensore , androni, porticati aperti d'uso pubblico e vani accessori (cantine - garage - soffitte); sono ammesse deroghe solo in caso di specifica schedatura di intervento.

3. Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione

4. Sono esclusi dalle zone residenziali:

- f industrie;
- f ospedali;
- f macelli;
- f stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici o detti di bassa corte;
- tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e comunque tutte quelle attività artigianali estranee al contesto e non considerate di "servizio".

7. In assenza di allacciamenti alle opere di urbanizzazione esistenti, il richiedente, la domanda di titolo edilizio dovrà presentare il progetto esecutivo inerente le opere di urbanizzazione da allacciare alla rete pubblica.

9. Minori distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni plani volumetriche.

10. Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.I., superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volume costituenti annessi di origine rurale.

11. E' inoltre concesso, con la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte e dei parametri della ZTO di appartenenza.

12. Frazionamenti dei lotti, ove non prescritto il piano attuativo, al fine di scorporare, anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili, purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, in rapporto della loro consistenza volumetrica e all'indice fondiario di zona, non minore di quella residua riferita agli edifici oggetto di intervento.

13. Gli interventi all'interno della zona B2 dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:

f Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 1,50 mc./mq..

f Numero dei piani: non deve essere superiore a 2 fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato.

f Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 7,50.

f Indice di copertura: non può superare il 30% della superficie fondiaria.

f Tipologia edilizia: in linea, composta, a schiera, binata, isolata.

f Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza.

f Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 5,00 ml.,e comunque nel rispetto del D.M. 1444/1968

f Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzoni Francesco - Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

22 / 36



Nella zona B non sono ammesse le strutture agrituristiche.



Art. 6.13. NTO PI - Fascia di rispetto allevamenti

Trattandosi di un vincolo dinamico a seconda della quantità e qualità dei capi presenti, per tutti gli interventi ricadenti nelle potenziali fasce di rispetto di detti allevamenti è fatto obbligo di verificarle, attraverso la relazione di un tecnico specializzato.



Art. 6.16. NTO PI - Fascia di rispetto stradale

La profondità della zona rispetto al D. Lgs. 285/1992 (Codice della Strada) con le modifiche del DPR n. 610/1996 è pari a:

- Fuori dai centri abitati per Strade tipo "F" = 20 ml (**5 ml.** per le zone A, B, C, D, ES, F).

Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'art. 3 del D.Lgs. n. 380/200.



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - MAP. 378-380

Il CDU rilasciato dal comune di Albaredo D'Adige in data 30/05/25 certifica che i terreni presenti al foglio 19 sono così identificati:

- mp n. 378 ricade nel vigente P.I.: parte in Z.T.O. "E" Agricola art. 5.24 e parte in Z.T.O.

"B3" Residenziale estensiva di completamento art. 5.7 con sovrapposta Fascia di rispetto allevamenti art. 6.13 e Fascia di rispetto stradale art. 6.16;

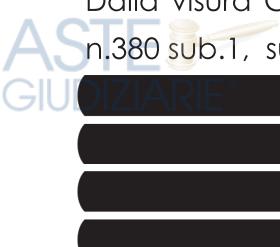
- mp. n. 380 ricade nel vigente P.I.: in Z.T.O. "B3" Residenziale estensiva di completamento art. 5.7;

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno in oggetto sono dettate dall'allegata normativa e dalla L.R. n° 11/2004 e s.m.i..

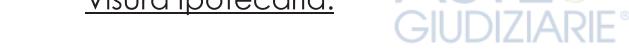
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITA' INTESTATI

Dalla visura Catastale gli immobili eseguiti di cui al Fg. 19 NCT Part. n.378 e NCEU Part. n.380 sub.1, sub.2 (demolito) sub.3, sub.4, risultano attualmente in ditta a:



Le ditte intestatarie dei Beni Catastali di cui sopra corrispondono alle ditte intestatarie della Visura Ipotecaria.



CONFORMITA' STATO DI FATTO

Si è provveduto a richiedere copia della planimetria catastale dei beni oggetto di pignoramento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Verona.



La planimetria non risulta conforme allo stato attuale in quanto riferita ad una porzione di edificio in ristrutturazione.

- La planimetria part. n.380 sub.2 è costituita da una scheda del piano Terra, che rappresen

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzino - Fornaci - Verona
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23 / 36



ta il garage. La planimetria non risulta conforme allo stato attuale in quanto demolita per intervento di ristrutturazione.

- La planimetria part. n.380 sub.3 è costituita da una scheda del piano Terra e Primo che rappresenta locali a magazzino e deposito. La planimetria non risulta conforme allo stato attuale in quanto riferita ad una porzione di edificio in ristrutturazione.

ADEGUAMENTO CATASTALE

In data 23/06/25 si è provveduto ad aggiornare, al Catasto Terreni, la ditta del MP.380 Ente Urbano. Per tutte le altre modifiche l'aggiornamento catastale sarà necessario dopo i lavori di ristrutturazione del compendio immobiliare in base a quanto effettivamente realizzato. Le relative spese faranno parte delle spese tecniche previste nell'intervento di trasformazione.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

TITOLI ABILITATIVI

Da verifica effettuata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Albaredo D'Adige provincia di Verona sono stati reperiti i seguenti titoli edili:

- 27/03/2008 - PERMESSO DI COSTRUIRE N.3969/2008 per "Ristrutturazione di Fabbricato residenziale" del Fabbricato "A" e "B", a nome di [REDACTED]
- 27/03/2008 - PROGETTO N.3969/2008 per "Ristrutturazione di Fabbricato residenziale" del Fabbricato "A" e "B", a nome di [REDACTED]
- 28/03/2008 - INIZIO LAVORI -
- 03/04/2011 - FINE LAVORI PARZIALE con prot.5477 del 22/05/2012 si dichiara che mancano gli impianti, le pavimentazioni interne ed esterne, gli intonaci interni e qualsiasi opera necessaria al fine dell'agibilità.

ABITABILITA'

L'immobile oggetto di ristrutturazione risulta al grezzo, quindi non abitabile.

CONFORMITA' AI TITOLI

Premesso che alcune opere autorizzate non sono ancora state eseguite, confrontando lo stato attuale con il progetto approvato, si riscontrano alcune difformità e tali corrispondono a difformità interne e difformità esterne:

Al piano Terra - Fabbricato A-B-C:

- 1 - allargamento di due porte sul muro di spina con architrave in ferro e sostituzione del pilastro centrale.
- 2 - piccole modifiche di ordine distributivo.

Al piano Primo - Fabbricato B-C

- 3 - mancano due finestre ad arco all'interno della mansarda, e una nell'angolo cottura

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzoni Francesco - Verona
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

24 / 36

4 - piccole modifiche di ordine distributivo.



ADEGUAMENTO EDILIZIO/URBANISTICO



Nel caso di opere non ultimate riferite ad intervento di ristrutturazione con PDC per cui sono scaduti i termini, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita ed è necessario quindi ottenere un nuovo Permesso di Costruire limitatamente alle opere da completare.

In presenza di piccole variazioni come quelle descritte ai punti "2" e "4" il nuovo PdC potrà tenere conto (eventualmente) delle variazioni che rientrano nelle "tolleranze costruttive" (Art. 34-bis D.P.R. 380/2001) senza necessità di sanatoria. In questo caso le spese relative a tale adempimento verranno aggiunte agli oneri delle spese tecniche per la Trasformazione.

Nel caso invece delle variazioni di cui ai punti "1" e "3" che costituiscono difformità sostanziali sia interne che esterne, sarà necessario presentare l'istanza di Accertamento di Conformità (Art. 36 DPR 380/01) per regolarizzare la parte già eseguita in difformità. Questo implica il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a E.1.000 per le opere interne e E. 1.000 per quelle esterne, oltre ai diritti di segreteria pari a E.200 e alla pratica del professionista pari a E. 1.800, per complessivi E. 4.000.

AGIBILITA'

Con la presentazione della Sanatoria e del nuovo Permesso di Costruire sarà necessario richiedere l'agibilità a fine lavori. In questo caso le spese relative a tale adempimento verranno aggiunte agli oneri delle spese tecniche per la trasformazione dell'immobile.

CONFORMITA' IMPIANTI

All'atto della richiesta del primo Permesso di Costruire, sono state depositate la Relazione ai sensi della Legge 10/91 art. 82 e la Relazione Tecnico-Acustica ai sensi del DPCM 5/12/97.

Con la ripresa dei lavori saranno depositate le Relazioni aggiornate, mentre al termine verranno rilasciate le certificazioni di conformità nel rispetto delle normative vigenti.

BONIFICA GUANO PICCIONI

La bonifica dal guano dei piccioni comprendrà la disinfezione, la rimozione e lo smaltimento del guano dalle superfici del piano terra, del primo e del secondo piano dell'edificio e dalle travi del soffitto. Si stima per questo una spesa complessiva di E.10.000.

N.B. Per motivi igienico-sanitari e di sicurezza, si consiglia l'uso di mascherina per gli accessi ai luoghi.



SPESE IN DETRAZIONE

- Sanatoria: E. 4.000

- Bonifica guano: E. 10.000



Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzoni Francesco - Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

25 / 36



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Immobili in stato di abbandono.

D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

L'immobile di cui al Fg.9 mp 380, nessuno.

L'immobile di cui al Fg.9 mp 378, non risultano contratti di locazione.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame, alla data del 05/05/2025, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

1. ISCRIZIONE NN.15783/3130 del 15/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 08/04/2008 Rep. N. 13213/5630 Notaio SALVATORE LORENZO Sede VERONA a favore di [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 250.000,00 Totale € 450.000,00 durata 2 anni grava su Albaredo D'Adige Foglio19 Mp. 380 Sub.1 Mp. 380 Sub.2 Mp. 380 Sub.3 Mp. 380 Sub.4, Albaredo D'adige Foglio 19 Mp. 378 Mp. 380.

2. ISCRIZIONE NN. 16388/3360 del 03/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 27/04/2011 Rep. N. 148111/24393 Notaio MACCHI SERGIO Sede LEGNAGO(VR) A [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 250.000,00 Totale € 450.000,00 durata 15 anni grava su Albaredo D'Adige Foglio 19 Mp. 380 Sub.1 Mp. 380 Sub.2 Mp. 380 Sub.3 Mp. 380 Sub.4, Albaredo D'Adige Foglio19 Mp. 378 Mp. 380.

3. ISCRCZIONE NN. 38982/6018 del 27/08/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 10/10/2020 Rep. N. 3149 emesso da TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA A favore di [REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzoni Francesco - Verona
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

26 / 36

capitale € 830.049,83 Totale € 500.000,00 Grava su Albaredo D'adige Foglio13 Mp. 332 Sub.1 Mp. 332 Sub.2 Mp.332 Sub.3 Mp. 61 Sub.1 Mp. 61 Sub.2, Albaredo D'adige Foglio14 Mp.194 Sub.1 Mp.194 Sub.2 Mp. 249 Sub.3, Albaredo D'adige Foglio 13 Mp.31 Mp.316 Mp.35 Mp.38 Mp.39 Mp.43 Mp.58 Mp. 63 Mp. 81 Mp. 83 Mp. 86 Mp. 97, Albaredo D'adige Foglio 14 Mp.1 Mp. 642, Albaredo D' Adige Foglio 19 Mp. 380 Sub.1 Mp. 380 Sub. 2 Mp. 380 Sub.3, Albaredo D' Adige Foglio19 Mp. 378, Isola Rizza Foglio 8 Mp. 123 Mp. 124 Mp. 127, Minerbe Foglio 27 Mp. 444 Sub.2 Mp. 444 Sub.3 Mp. 445 Sub.1 Mp. 445 Sub.2 Mp. 68 Sub.1 Mp. 68 Sub.2 Mp. 68 Sub. 3 Mp. 68 Sub.4 Mp. 68 Sub. 5 Mp.936, Minerbe Foglio 27 Mp. 356 Mp.677 Particella 716 Mp. 72, Minerbe Foglio 27 Mp. 463 Mp. 938.

4. ISCRIZIONE NN. 1480/203 del 20/01/2022 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 06/08/2021 Rep. N. 2519/2021 emesso da TRIBUNALE VERONA Sede VERONA a favore di

capitale € 211.531,75 Totale € 214.393,50 grava su Albaredo D' Adige Foglio 19 Mp. 380 Sub.1 Mp. 380 Sub.2 Mp. 380 Sub.3, Albaredo D' Adige Foglio 19 Mp. 378, Minerbe Foglio 27 Mp. 444 Sub. 2 Mp. 444 Sub.3 Mp. 445 Sub.1 Mp. 445 Sub.2 Mp. 68 Sub.1 Mp. 68 Sub.2 Mp. 68 Sub.3 Mp. 68 Sub.4 Mp. 68 Sub.5 Mp. 936, Minerbe Foglio 27 Mp. 356 Mp. 677 Mp. 716 Mp. 72, Minerbe Foglio 27 Mp. 463 Mp. 938.

5. TRASCRIZIONE NN. 17128/12543 del 30/04/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/02/2025 Rep. N. 1043 emesso da UFFICIALE GIUD. TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA a favore di

grava su Albaredo D'Adige Foglio 19 Mp. 380 Sub. 1 Mp. 380 Sub.2 Mp. 380 Sub.3 Mp. 380 Mp. 380 Sub.4, Albaredo D' Adige Foglio19 Mp. 378.

DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

E' stato eseguito ulteriore accertamento sulle eventuali Iscrizioni/Trascrizioni depositate all' Agenzia del Territorio nel 20ennio anteriore e successivo la data del 30/04/2025 e fino alla data del 16/06/2025, non sono state rilevate ulteriori Formalità.

FORMALITA' DA CANCELLARE

Si precisa che al momento della vendita le formalità da cancellare sono :

- | | |
|--|---------|
| 1. ISCRIZIONE del 15/04/2008 NN. 15783/3130 - <u>Ipoteca Volontaria</u> | € 35,00 |
| 2. ISCRIZIONE del 03/05/2011 NN. 16388/3360 - <u>Ipoteca Volontaria</u> | € 35,00 |



3. ISCRIZIONE del 27/08/2021 NN. 38982/6018 - <u>Ipoteca Giudiziale</u> quota 1/5	€ 848,80
4. ISCRIZIONE del 20/01/2022 NN. 1480/203 - <u>Ipoteca Giudiziale</u> quota 1/2	€ 582,98
5. TRASCRIZIONE del 30/04/2025 NN. 17128/12543 - <u>Pignoramento Immobili</u>	€ 294,00

COSTI PER LA CANCELLAZIONE

Il costo per la cancellazione è quantificabile in € 1.795,78 o altro diverso importo fornito dall'agenzia delle Entrate. Si informa che le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva, ma al momento della vendita e a cura della procedura.

D.1.8.2 **Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente** Non rilevati

D.1.8.3. **Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili** Non rilevati

D.1.8.4. **Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Nessun vincolo storico-culturale o pertinente ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9. **Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Beni immobili in via di ristrutturazione e non ancora ultimati. Si informa che, con il rilascio del PdC e l'inizio lavori avvenuto nel 2008, sono stati pagati gli oneri di Urbanizzazione primaria e Secondaria e il Costo di Costruzione per complessivi E. 8.655,61.

SERVITÙ - Nessuna. E' presente un fascia di rispetto stradale e una fascia di rispetto lungo lo scolo Bagnoli.

D.1.10. **Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

L' immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. **Immobile in regime di edilizia convenzionata** - No

D.1.12. **Separazione in natura e progetto divisionale**

Non è previsto alcun progetto divisionale.

D.1.13. **Valutazione del lotto**

Con riferimento alla prescrizione di cui all' art. 568, comma secondo, codice procedura

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzoni Francesco - Verona

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

28 / 36

civile la presente valutazione immobiliare si riferisce a Giugno 2025 ed è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" secondo gli standard Europei e Internazionali (EVS-IVS 2025) e le Linee Guida Nazionali ABI 2024 che viene definito come segue:

"Il Valore di Mercato è l'importo stimato per il quale un asset dovrebbe essere scambiato alla data della valutazione tra un acquirente consapevole e disponibile e un venditore consapevole e disponibile in una transazione a condizioni normali di mercato, dopo un'adeguata attività di marketing e con le parti che hanno agito in modo informato, prudente e senza alcuna costrizione." (IVS 102, Appendice A, par. A10.01)

Il valore che verrà individuato nella valutazione che segue dovrà essere considerato un valore attuale ovvero un valore che nelle presenti condizioni può essere ragionevolmente attribuito ai beni oggetto di stima il più possibile aderente a quanto si possa ottenere dal mercato immobiliare odierno.

D.1.13.1. Consistenza

Il calcolo della Superficie Lorda Commerciale dei Beni è stata desunta dalle piante di ristrutturazione e dalla verifica in loco con riferimento ai criteri contabili in applicazione delle norme UNI 10750/05 e al D.P.R. n.138/98 Allegato "C" della Agenzia delle Entrate.

INDICI STEREOOMETRICI PROGETTO AUTORIZZATO

TABELLA

Superficie Lorda (SL) e Volume Lordo (V.I.)

	SL	Vol
FABBRICATO		
Area Lotto - area pertinenziale + terreno (mq)	mp. 378-380	6.375,00
Superficie Coperta Fabbricati A-B-C (mq)	mp. 380	493,40
Volume (mc)	mp. 380	Piano T-1-2
		3.752,24
AREA PARCHEGGIO		
Superficie a parcheggio prevista Lg.122/89 mq.1,4 / 10mc.	(mq) mp. 378-380	mq.3.752,24 / 10 x 1,4 525,31

Totale Superficie **Lotto** interessato dal progetto Mq. 6375 di cui :

mq. 4751 Terreno Seminativo

mq. 493,40 Superficie coperta Fabbricato

mq. 1130,6 Superficie area pertinenziale intorno al fabbricato

Totale Volume **edificato** interessato dal progetto Mq. 3752,24

Totale Superficie di progetto a Standard Parcheggio mq. 525,31 destinata all'interno della superficie del **Lotto**.

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzoni Francesco - Verona

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

29 / 36

SUPERFICI FABBRICATO PROGETTO AUTORIZZATO

**ASTE
GIUDIZIARIE®**
TABELLA SUPERFICI

**ASTE
GIUDIZIARIE®**
Superficie Utile (SU) e Superficie Lorda (SL)

SU SL

FABBRICATO RESIDENZIALE

Fabbricato A - Superficie Principale (mq)	mp. 380	Piano T-1		182	222
Fabbricato B - Superficie Principale (mq)	mp. 380	Piano T-1		36	42
Fabbricato C - Superficie Principale (mq)	mp. 380	Piano T-1		137	166

mq. 355 mq. 430

Accessori

Fabbricato A - Superficie (mq)	mp. 380	Piano T-1-2		122	141
Fabbricato B - Superficie (mq)	mp. 380	Piano T-1		128	143
Fabbricato C - Superficie (mq)	mp. 380	Piano T-1		83	91

mq. 333 mq. 375

Superfici Esterne

Area Pertinenziale (mq)	mp. 380	Piano T			1130
Terreno seminativo (mq)	mp. 378	Piano T			4751

mq. 5881

**ASTE
GIUDIZIARIE®**
TABELLA SUPERFICI

**ASTE
GIUDIZIARIE®**
Superficie Lorda (SL) e Superficie Lorda Comm.(SLC)

SL coeff SLC

FABBRICATO RESIDENZIALE

Fabbricato A - Superficie Principale (mq)	mp. 380	Piano T-1	222	1,00	222
Fabbricato B - Superficie Principale (mq)	mp. 380	Piano T-1	42	1,00	42
Fabbricato C - Superficie Principale (mq)	mp. 380	Piano T-1	166	1,00	166

mq. 430

mq. 430

Accessori

Fabbricato A - Superficie (mq)	mp. 380	Piano T-1-2	141		66
Fabbricato B - Superficie (mq)	mp. 380	Piano T-1	143		54
Fabbricato C - Superficie (mq)	mp. 380	Piano T-1	91		27

mq. 375

mq. 147

Superfici Esterne

Area Pertinenziale (mq)	mp. 380	Piano T	805	0,10	80,50
Area Pertinenziale (mq) eccedente	mp. 380	Piano T	325	0,02	6,50
Terreno seminativo (mq)	mp. 378	Piano T	4751	0,02	95,00

mq. 5881

mq. 182

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE LOTTO DI PROGETTO (SLC):

SLC Beni Esecutati Sup. complessiva pari a mq.(430+147+182)=759,02

arrotond. mq. 759

SUPERFICIE UTILE NETTA (SU):

SU residenziale Sup. pari a mq. 355

SU accessori Sup. pari a mq. 333

SUPERFICIE REALE AREA ESTERNA (AE) escluso superficie coperta:

AE area pertinenziale Sup. pari a mq. (805+325)=mq.1130

AE area terreno seminativo Sup. pari a mq. 4751

D.1.13.2. Criteri di stima

PREMESSA

I beni eseguitati sono stati oggetto di inizio lavori per trasformazione edilizia con Permesso di

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzino Francesco Verona

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Costruire rilasciato nel 2008. La trasformazione prevista consiste in "ristrutturazione fabbricato residenziale su terreno di proprietà". I lavori, iniziati nel 2008, non sono stati ultimati e il livello di costruzione attuale è pari al grezzo. Mancano le opere di finitura e di impermeabilizzazione, gli impianti interni ed esterni, le opere di smaltimento e allontanamento acque, le opere di sistemazione esterna, di recinzione e di tombinamento scolina. Sebbene il progetto attuale preveda tre unità, l'indice fondiario ammesso ($if=1,20/mc$) all'interno del Lotto consente di utilizzare il volume di progetto a disposizione per ampliare con qualche modifica il numero di Unità mantenendo invariata la tipologia del portico e sfruttando lo spazio del sottotetto presente nel fabbricato A e B. Si possono ottenere sette unità residenziali presentando un nuovo Permesso di Costruire come variante a quello precedentemente autorizzato e scaduto.

VERIFICA DEL MIGLIORE E PIÙ CONVENIENTE USO (HBU : Highest and Best Use)

Secondo gli Standard Internazionali la valutazione della tipologia dei beni in esame deve considerare la destinazione prevista dagli strumenti urbanistici vigenti e le autorizzazioni fin qui ottenute. Per i motivi espressi quindi si ritiene che la destinazione residenziale sia attualmente la più opportuna.

SCELTA DEL METODO IN APPLICAZIONE AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

Il Metodo della Trasformazione risulta il criterio di stima più idoneo. Questo Metodo simula il valore di mercato dell'immobile finito attraverso l'attualizzazione dei flussi di cassa dell'operazione immobiliare tenendo conto della destinazione d'uso ammessa e delle opere da realizzare. Il procedimento di stima considera, per il flusso di cassa, l'utilizzo di valori derivanti dalla comparazione diretta di immobili simili già ristrutturati e dall'analisi dei costi di costruzione necessari per il completamento, inclusi oneri tecnici spese di agenzia e costi di commercializzazione calcolati in base al periodo di trasformazione.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Per la determinazione del Valore di Mercato, sono stati adottati i seguenti metodi:

- Metodo Comparativo o del Mercato: che si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o ceduti in uso recente ad un prezzo noto, rilevati ai fini della stima.
- Metodo della Trasformazione: che consiste nella determinazione del Valore di Mercato dell'immobile trasformato attraverso i costi diretti ed indiretti della ristrutturazione.
- Metodo della capitalizzazione finanziaria: che consiste nell'attualizzazione dei Flussi di Cassa Futuri attraverso la serie dei ricavi e dei costi di un immobile dal momento dell'acquisto al momento della rivendita, prevedendo un valore di mercato finale, e simulando un completo ciclo dell'investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto iniziale a quello della rivendita finale. Con l'analisi del flusso di cassa si considerano

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzoni Francesco - Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

orizzonti temporali di durata limitata, in genere legati alle fasi di costruzione, alla durata degli interventi o della trasformazione, alla scadenza dell'interesse o del diritto che insistono sull'immobile.

D.1.13.3. Stima

RACCOLTA BANCHE DATI DI RIFERIMENTO

Dalle indagini di mercato effettuate in loco sul prezzo di vendita di appartamenti ristrutturati nel Comune di Albaredo D'Adige compravenduti nel 2023 sono stati riscontrati i seguenti valori Noti:

1) Corrispettivi Dichiarati Secondo l'Agenzia delle Entrate

- Aprile 2023 compravendita di immobile A07 112mq. E/mq.1.964 - Prezzo Euro 220.000
 - Novembre 2023 compravendita di immobile A07 136mq. E/mq.1.945 - Prezzo Euro 264.500
- (V.M.) Valore medio = E/mq $(1964+1945):2 = E/mq 1.955$.

2) Analisi di Mercato per appartamenti di nuova ristrutturazione nei comuni di Ronco e Albaredo d'Adige si chiedono 2.300 E/mq., per le frazioni limitrofe i pz non superano i 2.100 E/mq.. Tenuto conto che i valori **Noti Dichiarati** risalgono al 2023 e che di fatto ad oggi si registra un aumento del nuovo pari a circa l' 8%, si ritiene congruo integrare il Valore Medio Dichiarato come segue: (V.M.) = E/mq $1.955 \times 1,08 = E/mq 2.111$ arrotondato E/mq 2.100.

PARAMETRI

- Costo di Costruzione pari a 1.600,00 Euro/mq.
- Il valore unitario dei singoli appartamenti ristrutturati a nuovo è posto pari a E/mq 2.100.
- Si ipotizza ai fini della Stima a Trasformazione dell'intero fabbricato la realizzazione di sette Unità residenziali comprensive della superficie principale, accessoria e della quota parte del terreno agricolo secondo la seguente Tabella:

TABELLA SUPERFICI IPOTESI NUOVO PROGETTO

Superficie Lorda Commerciale (SLC)

FABBRICATO A		SLC			
Unità 1 - Superficie Principale + accessori (mq)	mp. 380	Piano T	h.2,70		130,9
Unità 2 - Superficie Principale + accessori (mq)	mp. 380	Piano 1	h.2,70		131,0
Unità 3 - Superficie Principale + accessori (mq)	mp. 380	Piano 2	h.2,70		129,1
				mq. 391,0	

FABBRICATO B

Unità 4 - Superficie Principale + accessori (mq)	mp. 380	Piano T	h.2,70		133,0
Unità 5 - Superficie Principale + accessori (mq)	mp. 380	Piano 1	h.2,70		120,3
				mq. 253,3	

FABBRICATO C

Unità 6 - Superficie Principale + accessori (mq)	mp. 380	Piano T	h.2,70		119,8
Unità 7 - Superficie Principale + accessori (mq)	mp. 378	Piano 1	h.2,70		121,3
				mq. 241,11	

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzino - Fornaci - Verona

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

32 / 36

Rispetto al costo di ristrutturazione stimato in 1600 €/mq, il nuovo calcolo considera le opere già completate e le eventuali modifiche necessarie, applicando la seguente riduzione:

- Opere interne al (90%) di: 1.600,00 Euro/mq. x 0,90 = 1.440,00 Euro/mq.
- Opere accessorie al (50%) di: 1.600,00 Euro/mq. x 0,50 = 800,00 Euro/mq.
- Opere esterne pari a 280,00 Euro/mq. e 5,00 Euro/mq. sistemazione del terreno agricolo.

I costi di progettazione e oneri sono stati quantificati in circa il 15% dei costi reali.

DATI ACQUISITI

Sono stati attualizzati i flussi di cassa considerando le seguenti ipotesi:

- durata del cantiere di circa 20 mesi;
- tempo di assorbimento del mercato in anni 1;
- costi di commercializzazione pari a 1,5%
- costi di ristrutturazione ripartiti in 20 mesi, considerando per il primo anno una spesa pari a circa il 60% delle opere e dei costi diretti, il restante nei mesi successivi.
- per quanto riguarda le vendite sono state ipotizzate a partire dal nono mese
- Il fattore di attualizzazione (saggio di sconto annuo TIRCOST) è stato calcolato al 7,94%.

DCF – DISCOUNTED CASH-FLOW

COSTI DI COSTRUZIONE			
Costi di Costruzione preventivi	unitari	mq	totale
Residenziale CC E (1.600x-10%)	1440	630,29	907.617,60
Superficie accessoria 50% di 1600	800	286	228.640,00
area pertinenziale e Park.	280	1.655,91	463.654,80
area Terreno circostante	5	4.225,69	21.128,45
totale		1.023,29	1.621.040,85
Demolizioni fabbricato esistente	200	0	-
costo complessivo			1.621.040,85

INCIDENZE COSTI DI COSTRUZIONE

Cod.	Capitolo	Incidenza	Mese	Importo
1	Oneri notarili e di agency	1,00%	0	16.210,41
2	Oneri comunali	4,00%	1	64.841,63
3	Allestimento di cantiere	1,00%	1	16.210,41
4	Demolizioni	6,00%	2	97.262,45
5	Opere Strutturali	5,00%	2	81.052,04
6	Facciate	4,00%	3	64.841,63
7	Copertura	4,00%	3	64.841,63
8	Tavolati	3,50%	5	56.736,43
11	Progettazione DL Sicurezza	10,00%	7	145.893,68
9	Impianti elettrici e telefonici	9,00%	9	129.683,27
10	Intonaci	7,00%	11	162.104,09
12	Pavimenti	8,00%	13	64.841,63
13	Rivestimenti	4,00%	14	48.631,23
14	Controsoffitti	3,00%	16	16.210,41
15	Serramenti esterni	9,00%	16	145.893,68
16	Opere da falegname	1,00%	18	113.472,86
17	Impianti di condizionamento e idrico	12,00%	20	194.524,90
18	Impianti elevatori	0,00%	0	-
19	Serramenti interni	4,00%	21	64.841,63
20	Tinteggiature	3,00%	21	48.631,23
21	Opere da fabbro	1,50%	22	24.315,61
	Totali	100,00%		1.621.040,85
			Sup. Conv.	1.023,29
			costo unitario	1.355,66

Diagramma Costi e Ricavi



Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzino - Fermo - Verona
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

33 / 36

PIANO VENDITE

% Agency per la commercializzazione		0,015				
Piano Vendite	Mese Vendita (n)	Valore attuale (€)	Superficie (mq)	Unitario (€/mq)	Costi di Commercializzazione (€)	Ricavo Netto (€)
Appartamento 1 con accessori	9	274.806,17	130,86	2.100,00	4.122,09	270.684,08
Appartamento 2 con accessori	10	275.010,92	130,96	2.100,00	4.125,16	270.885,76
Appartamento 3 con accessori	12	271.094,21	129,09	2.100,00	4.066,41	267.027,80
Appartamento 4 con accessori	14	280.557,51	133,60	2.100,00	4.208,36	276.349,15
Appartamento 5 con accessori	16	252.729,71	120,35	2.100,00	3.790,95	248.938,76
Appartamento 6 con accessori	18	251.541,11	119,78	2.100,00	3.773,12	247.767,99
Appartamento 7 con accessori	20	254.766,71	121,32	2.100,00	3.821,50	250.945,21
Totale		1.860.506,34	885,96	2.100,00	27.907,60	1.832.598,74

SAGGIO DI SCONTO

Saggio di sconto annuo	7,94%			
Saggio di sconto mensile	0,639%			
Tasso Rendimento Interno mensile	3,595%			
Tasso Rendimento Interno annuo	52,781%			

ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA SCONTATI

Tempo (mesi)	Costi (€)	Ricavi (€)	Netti (€)	Sconto	VAN
0	16.210,41	0,00	-16.210,41	1,00000	-16.210,41
1	81.052,04	0,00	-81.052,04	0,99365	-80.537,34
2	178.314,49	0,00	-178.314,49	0,98734	-176.056,98
3	129.683,27	0,00	-129.683,27	0,98107	-127.228,34
4	0,00	0,00	0,00	0,97484	0,00
5	56.736,43	0,00	-56.736,43	0,96865	-54.957,70
6	0,00	0,00	0,00	0,96250	0,00
7	145.893,68	0,00	-145.893,68	0,95639	139.530,65
8	0,00	0,00	0,00	0,95031	0,00
9	129.683,27	270.684,08	141.000,81	0,94428	133.143,93
10	0,00	270.885,76	270.885,76	0,93828	254.167,04
11	162.104,09	0,00	-162.104,09	0,93232	-151.133,36
12	0,00	267.027,80	267.027,80	0,92640	247.375,20
13	64.841,63	0,00	-64.841,63	0,92052	-59.687,99
14	48.631,23	276.349,15	227.717,92	0,91467	208.287,64
15	0,00	0,00	0,00	0,90887	0,00
16	162.104,09	248.938,76	86.834,68	0,90309	78.419,87
17	0,00	0,00	0,00	0,89736	0,00
18	113.472,86	247.767,99	134.295,13	0,89166	119.745,66
19	0,00	0,00	0,00	0,88600	0,00
20	194.524,90	250.945,21	56.420,31	0,88037	49.670,85
Somme Nominali	1.621.040,85	1.832.598,74	211.557,89		165.067,74

In base alle indagini ed agli studi effettuati la determinazione del Valore di Mercato del compendio immobiliare con la stima a Trasformazione, riferita al mese di giugno 2025, può ragionevolmente essere indicata in Euro 165.067,74

Arrotondato **165.000,00**

(centosessantacinquemila euro)

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzino Francesco Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

34 / 36

VALORE DI STIMA

La valutazione estimativa col metodo della Trasformazione (DCF – Discounted cash-flow) è da ritenersi comprensiva del valore dei beni eseguiti e delle relative pertinenze e corrisponde ai seguenti valori (arrotondati per eccesso o per difetto - D.P.R. 138/98):

Valutazione Corpi						
ID	Immobili	Sup. Lorda mq.	Sup. Lorda commerciale mq.	Valore unitario € /mq	Valore intero medio ponderato (€)	Valore Diritto 1/2 (€)
a.1	Fabbricato A mp. 380	222	759	230	165.000	82.500
a.2	Fabbricato B mp. 380	42				
a.3	Fabbricato C mp. 380	166				
a.4	Accessori A-B-C mp. 380	375				
a.5	Area Pertinenziale mp. 380	1130				
a.6	Terreno mp. 378	4751				

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- E' stato calcolato un valore di deprezzamento stabilito, in base alla sanatoria pari a E.4.000 e alla Bonifica guano pari a E.10.000 per complessivi E. 14.000.
- E' stato calcolato un valore di deprezzamento stabilito, in base alla condizione dell' immobile, in assenza di garanzia per vizi pari al 10% del valore di quota della stima.
Abbattimento forfettario 10% = € 165.000 x 0,10 = € 16.500.
- E' stato calcolato il costo per la cancellazione delle formalità quantificato in € 1.795,78.

Sommano €(14.000+16.500+1.795,78) = € 32.295,78 arrotondato € 32.300

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

VALORE IMMOBILI TOTALE

Valore dell' immobile a.1+a.2+a.3+a4+a.5+a.6 = € 165.000

Valore Deprezzamento = € - 32.300

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni €(165.000-32.300)=€ 132.700

arrotondato € 133.000

(centotrentatremila euro)

di cui :
Fabbricato in ristrutturazione e accessori (quota per l'intero) Euro 130.000.

Terreno agricolo (quota per l'intero) Euro 3.000.

Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzoni Francesco - Verona

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

35 / 36



Verona, 25/06/2025

Il perito estimatore
architetto Luciana Corradini



Il perito estimatore attesta che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza dei beni
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell' esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza degli esecutati
- E.4. Certificato storico di stato di famiglia degli esecutati.
- E.5. Certificato anagrafico titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato
- E.6. Planimetrie catastali
- E.7. Estratto storico del Catasto
- E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.9. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.10. Titoli Abilitativi
- E.11. Contratti in Locazione, comodato, affitto.
- E.12. Fotografie degli interni
- E.13. Fotografie degli esterni
- E.14. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.15. Regolamento Condominiale



Tribunale di Verona E.I. n. 58 / 25 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Vicenzoni Francesco - Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



36 / 36

